

FOAIE DE CAPAT

PROIECT: **P.U.Z. – INFRASTRUCTURA REGIONALA DE AFACERI SI INOVATIE IN SECTORUL TEHNOLOGIA INFORMATIILOR SI COMUNICATII (TI&C)**

AMPLASAMENT: **TIMISOARA STR. CIRCUMVALATIUNII NR. 4 CF nr. 1 Timisoara**

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL TIMISOARA**

FAZA: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT GENERAL: **MUNICIPIUL TIMISOARA
INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF**

PROIECTANT: **ARH. LOREDANA BRIHAC**

NR. PROIECT: **02/2010**

TIMISOARA august 2010

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT
BORDEROU
EXTRAS C.F.
CERTIFICAT DE URBANISM
AVIZE
MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere
Date de recunoastere a documentatiei.
Obiective.
2. Stadiul actual al dezvoltarii.
Incadrare in oras/in zona.
Evolutia zonei.
Elemente ale cadrului natural.
Circulatia.
Ocuparea terenului.
Echiparea edilitara.
Optiuni ale populatiei.
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.
Prevederi ale PUG.
Modernizarea circulatiei.
Zonificare functionala.
Mod de utilizare a terenului.
Configuratie spatiala.
Rețele edilitare.
Obiective de utilitate publica.
4. Concluzii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

01	INCADRARE IN ZONA	SC. 1:5 000
02	SITUATIA EXISTENTA	SC. 1:2000
03	REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1:2000
04	SITUATIA JURIDICA A TERENURILOR	SC. 1:1000
05	POSIBILITATI DE MOBILARE	SC. 1:1000
06	REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	SC. 1:1000

Întocmit,
arh. Loredana Brihac

MEMORIU GENERAL

URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI:	P.U.Z. – INFRASTRUCTURA REGIONALA DE AFACERI SI INOVATIE IN SECTORUL TI&C TIMISOARA STR. CIRCUMVALATIUNII NR. 4
BENEFICIAR :	MUNICIPIUL TIMISOARA
FAZA :	PLAN URBANISTIC ZONAL
PROIECTANT GENERAL :	MUNICIPIUL TIMISOARA INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF.
PROIECTANT:	ARH. LOREDANA BRIHAC
NR. PROIECT:	02/2010
DATA ELABORARII :	august 2010

1.2. OBIECTIVE

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului **MUNICIPIUL TIMISOARA**, proprietar al parcelei din **Timisoara, str. CIRCUMVALATIUNI nr. 4**, identificat prin **CF nr. 1 Timisoara, top 1243/2/3**, suprafata totala **7156 mp**.

Zona studiata in cadrul PUZ, se afla situata in partea de VEST a municipiului Timisoara, in intravilanul localitatii, adiacenta la Str. Circumvalatiunii, Inel II.

Teritoriul studiat este cuprins intre Str. Circumvalatiunii, Calea Ferata si PUZ aprobat/in lucru. Delimitarea și incadrarea este conform planselor anexate in partea desenate.

Conform PUG Timisoara, amplasamentul studiat este cuprins in **UTR 13 - zona institutii si servicii publice de interes general propuse prin reconversia functionala a zonei industriale existente, cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUD/PUZ**.

Prin PUZ pe parcela mentionata se propune functiunea **institutii si servicii publice de interes general**, în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală, relevată prin alte planuri urbanistice aprobate sau in lucru in zona. Dupa aprobarea documentatiei PUZ se va ridica interdictia temporara de construire instituita pe acest teren.

Documentatia stabileste reglementarile specifice (preliminare) pentru:

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Modulul de utilizare al terenului (POT, CUT, regim de aliniere, regim de inaltime);

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timisoara
- A.C.2743/2008 Complex hotelier conf. PUD aprobat prin HCL 195/2007, Hotel Continental si Hotel Ibis
- PUZ "Complex multifunctional, centru comercial, locuinte, accese, parcaje" str. Circumvalatiunii nr. 4, Timisoara aprobat prin H.C.L. 130/30.03.2010

- PUZ "Zona locuinte colective, servicii, comert, birouri" str. Circumvalatiunii nr. 1, Timisoara aprobat prin H.C.L. 322/29.07.2010
- Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 02/15.07.2010.
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona studiata.
 - La elaborarea documentatiei s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
 - Ordonanța nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism., și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE/ IN ZONA

Zona studiata in cadrul PUZ, se afla situata in partea de VEST a municipiului Timisoara, in intravilanul localității, adiacenta la Str. Circumvalatiunii, Inel II.

Teritoriul studiat este cuprins intre Str. Circumvalatiunii, Calea Ferata si PUZ aprobat. Delimitarea și incadrarea este conform planselor anexate in partea desenata.

Amplasamentul studiat se invecineaza cu:

- la nord
 - Benzinarie Mol
 - Complex hotelier - AC 2793/2008 conf. PUD aprobat prin HCL 195/2007
- la est
 - PUZ "Complex multifunctional, centru comercial, locuinte, accese, parcaje" str. Circumvalatiunii nr. 4, Timisoara aprobat prin H.C.L. 130/30.03.2010
- la sud
 - Calea Ferata
- la vest
 - str. Circumvalatiunii,
 - PUZ "Zona locuinte colective, servicii, comert, birouri" str. Circumvalatiunii nr. 1, Timisoara aprobat prin H.C.L. 322/29.07.2010

Conform PUG Timisoara, amplasamentul studiat este cuprins in **UTR 13 - zona institutii si servicii publice de interes general propuse prin reconversia functionala a zonei industriale existente, cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUD/PUZ.**

2.2. EVOLUTIA ZONEI

Pe traseul Inelului II - Str. Circumvalatiunii, s-au creat nuclee cu locuinte colective si zone de comerț/servicii, pe baza de documentații de urbanism aprobate (enumerate mai sus).

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor zone destinate în principal locuintelor colective, în cooperare cu zone de servicii și comerț. Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării pe rute principale de trafic: Inelul II, deci cu posibilitatea accederii facile la rețeaua de transport majoră.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiata in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente ale cadrului natural valoroase. Nu exista vegetatie (copaci, pomi) ce necesita păstrare sau protejare.

Caracteristici climatice ale zonei

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
- media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante: N-S 16 %
E-V 13 %

Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Pentru teritoriul studiat au fost furnizate date generale, constituind baza pentru studiile geotehnice ce vor trebui efectuate pentru amplasamentul construcției propuse.

DATE GENERALE: din punct de vedere morfologic, zona aparține câmpiei joase Timiș-Bega, interfluviul Bega-Bega Veche. În consecință, zona se caracterizează prin existența depozitelor aluvionare cuaternare mai recente (holocen superior) reprezentate prin pământuri argiloase în cere apar intercalații nisipoase.

Geologic, câmpia Timiș – Bega face parte din depresiunea Panonică, al cărei fundament cristalino-eruptiv, situat la adâncimi de 2500-3000 m, este fragmentat în blocuri multiple prin falii de origine tectonică. Mobilitatea acestor blocuri este susținută prin cutremure frecvente, având focare de mică adâncime (5-12 km), localizate pe diverse sectoare ale faliilor.

Timisoara, respectiv amplasamentul studiat, în conformitate cu Normativul P 100/1992, se afla in zona "D" (construcții de medie importanță) cu $K_s=0,16$ si $T_c=1,0\text{sec}$.

Adancimea de inghet (STAS 6054/77) este de 0.70 m.

Terenul este plan, cu diferențe de nivel de maximum 0,50 m, avand stabilitatea generala asigurata. Altitudinea este cuprinsa intre 89,7 si 90,5 m.

APA SUBTERANA se apreciaza a avea NH mediu= 1,50 m si NH maxim=1,00m adancime fata de terenul natural.

Adancimea minima de fundare se apreciaza a fi: $D_{min}=1,0\text{m}$ si $p_{conv}=200\text{kPa}$. Eventualele umpluturi sau pamanturi alterate se vor indeparta pana la terenul natural.

2.4. CIRCULATIA

Amplasata in zona de vest a municipiului Timisoara, terenul ce face obiectul prezentului plan urbanistic zonal este deservit din punct de vedere rutier de Str. Circumvalatiunii, viitorul Inel II, care asigura legatura cu rețeaua rutiera majora a municipiului. In prezent Str. Circumvalatiunii, face parte din trama majora de circulatie a municipiului Timisoara si este strada asfaltata, cu latime 24m. Inelul II proiectat are profil propus de 28 m, cu patru benzi de circulatie, cu zona de protectie de 22,00m dreapta – stanga axului proiectat al strazii (total 44m).

2.5. OCUPAREA TERENULUI

Pe teren nu exista constructii.

In conformitate cu prevederile O.G. 27/2008, pentru amplasamentul studiat, s-a emis Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 02/15.07.2010, prin care s-au stabilit urmatoarele reglementari:

POTmax. = 40% CUTmax. = 3,00

Plantatii ornamentale si spatii verzi

Parcari ecologice, inierbate, prevazute cu arbori ornamentali

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona din care face parte terenul studiat este echipată edilitar.

Gabaritele si traseul rețelelor existente în zonă vor fi precizate in cadrul avizelor eliberate de catre deținătorii de utilități.

- **Alimentare cu apa, canalizare.** Zona studiata dispune de rețea de alimentare cu apa si canalizare, conform detinatorilor de utilitati.

Retelele de apa-canal existente sunt indicate de R.A. AQUATIM S.A. in avizul nr. 14792 din 29.07.2010, cu specificatia ca sunt orientative, pozitia exacta a acestora urmand a se determina prin sondaje.

Pe Str. Circumvalatiunii exista conducta de apa Ap Ø150, Api Ø250 si retea de canalizare Dn 50/75. Pe amplasamentul propus exista conducta de canal Dn 1140/2200, care nu este afectata de constructiile propuse.

- **Alimentarea cu energie electrică** Pe Str. Circumvalatiunii exista retea de energie electrica subterana, conform avizului favorabil cu conditii nr. 1087 din 30.07.2010 eliberat de S.C. Enel Electrica Banat S.A.. Zona de protectie a retelei este de 0,60m.

Pe Str. Circumvalatiunii exista retea de energie electrica subterana LES 1KVcc, conform avizului de principiu cu conditii nr. Ur2010-01-7996 din 22.07.2010 eliberat de R.A.T.imisoara.

- **Telefonie** Pe amplasamentul studiat nu sunt amplasate retele de cabluri si echipamente de comunicatii, care sa fie afectate de lucrarile propuse, conform avizului nr. 1422 din 22.0.2010 eliberat de S.C. Romtelecom S.A..

- **Gaze naturale** Pe amplasamentul studiat nu sunt amplasate retele de alimentare cu gaz, conform avizului nr. 17996 din 04.08.2010 eliberat de S.C. Eon Gaz S.A..

- **Instalații termice** Pe amplasamentul studiat nu sunt amplasate retele termice primare / secundare, conform avizului nr. UR2010-0017996 din 29.07.20010, eliberat de S.C. Colterm S.A..

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadrul natural – cadrul construit

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de rețeaua de canalizare publica.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Factorii de poluare relativă a mediului natural sunt cei generați de traficul auto.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu e cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu e cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul din zona studiată este proprietate Primaria Municipiului Timisoara.

Pe traseul Inelului II - Str. Circumvalatiunii, s-au creat nuclee cu locuinte colective si zone de comerț/servicii, pe baza de documentații de urbanism aprobate (enumerate mai sus). Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor zone destinate în principal locuintelor colective, în cooperare cu zone de servicii și comerț. Acest tip de funcțiuni

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică.

Având în vedere prevederile documentațiilor de urbanism superioare aprobate, se va reglementa această parcelă, în conformitate cu reglementările pentru acest gen de funcțiuni.

Din analiza situației existente rezulta ca nu exista **disfuncționalități**.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerile enunțate în P.U.Z. au un caracter principal, urmând a fi validate de realizarea unor proiecte tehnice pe specialități.

3.1. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- **Planul Urbanistic General Timisoara**

Conform PUG Timisoara, amplasamentul studiat este cuprins în **UTR 13 - zona institutii si servicii publice de interes general propuse prin reconversia functionala a zonei industriale existente, cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUD/PUZ.**

- **A.C.2743/14.10.2008** Construire complex hotelier conf. PUD aprobat prin HCL 195/29.05.2007 format din 2 corpuri de cladire: corp cladire pt. Hotel Continental cu înălțime **3S+P+M+11+T** (120 unitati de cazare) si corp cladire pt. Hotel Ibis cu regim de înălțime **3S+P+M+8E+T** (172 unitati de cazare), 141 locuri de parcare. **St = 3.819,46mp**, Sc = 1409,57 mp, Sd = 26.923,83 mp. **POT= 36,90%, CUTtotal= 7,05.**

- **PUZ "Complex multifunctional, centru comercial, locuinte, accese, parcaje" str. Circumvalatiunii nr. 4, Timisoara aprobat prin H.C.L. 130/30.03.2010.**

Condițiile de construire: regimul de înălțime de: **S+D+P+14E** pentru imobilul cu front la Calea Circumvalatiunii, având funcțiunea mixta (servicii, birouri, locuire), **S+D+P+M+13E** pentru imobilele amplasate adiacent cu calea ferata, având funcțiunea de locuire si **S+D+P+M+1E** pentru cladirile având funcțiunea de comert, procentul de ocupare al terenului **POT max de 60%**, coeficientul de utilizare al terenului **CUT de 3,5**, spații verzi de 25% din suprafața totală a parcelei. **St = 55.562,00 mp**

- **PUZ "Zona locuinte colective, servicii, comert, birouri" str. Circumvalatiunii nr. 1, Timisoara aprobat prin H.C.L. 322/29.07.2010**

Condițiile de construire: regimul de înălțime - conform Avizului Consiliului Județean Timiș nr. 217/19.12.2009 si a Referatului de specialitate nr. U92008-005982/10.05.2010 întocmit de Directia Urbanism, procentul de ocupare al terenului **POT max de 40 %** si coeficientul de utilizare al terenului **CUT de 3** - pentru Zona mixta - predominant rezidentiala, si **POT max de 35 %** si coeficientul de utilizare al terenului **CUT de 1,05** - pentru Zona de locuire, spații verzi de min 28 % din suprafața totală a parcelei. **St = 31.816,00 mp**

- **Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 02/15.07.2010.**

POTmax. = 40% CUTmax. = 3,00

Plantatii ornamentale si spatii verzi

Parcari ecologice, inierbate, prevazute cu arbori ornamentali

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pe teren nu există plantații înalte care să pună problema menținerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Documentațiile aprobate anterior în zonă prevăd:

- etapa I - modernizarea Str. Circumvalatiunii prin largirea la profil 28,00m,
- etapa II - ridicarea caii ferate pe estacada si modernizarea intersectiei bd. Repulicii – str. Circumvalatiunii – str. Jiul – str. Nera.

Conform avizului Comisiei de Circulatie nr. DT2010-1540/16.09.2010, pentru amplasamentul studiat se prevede realizarea unui acces. În incinta se vor prevedea alei carosabile, platforme, parcaje ecologice la nivelul solului, parcaj subteran. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1998.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT, INDICI

Avand in vedere situatia de pe teren si documentatiile de urbanism aprobate, documentatia PUZ stabileste reglementarile specifice legate de zona studiata.

POTmax. = 60% CUTmax. = 3,50

Regim maxim de înălțime de: S+D+P+14E

Spații verzi de 25% din suprafața totală a parcelei.

BILANȚ TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA

Nr	FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUȘ	
		SUPRAFmp	%	SUPRAF mp	%
	Zona industrială	13.300	14.00	-	-
	Zona servicii	7.600	8.00	36.200	38.10
	Zona locuinte individuale	800	0.85	800	0.85
	Zona locuinte colective	-	-	10.000	10.55
	Cai de circulatie	54.300	57.15	24.250	25.50
	Spatii verzi	19.000	20.00	23.750	25.00
	TOTAL teren studiat in PUZ	95.000	100	95.000	100

Avand in vedere caracterul amplasamentului studiat, pe parcela mentionata se propune functiunea de **INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL**, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

Prin aprobarea documentatiei PUZ se ridica interdictia temporara de construire.

Utilizari permise:

Pe terenul studiat se propune un ansamblu, care va cuprinde:

- Centrul de inovare – incubare in sectorul IT & C
- Centrul de Afaceri in sectorul IT&C
- Spatii de inchiriat destinate companiilor din domeniul IT&C
- Zona administrativa - receptie, curierat, posta, cabinet medical, paza, servicii
- parcaje - necesarul de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia si capacitatea cladirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat și R.L.U aferent P.U.G. Municipiul Timișoara. Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului sau in subsol.

Amplasarea pe parcelă

- față de frontul stradal – Str. Circumvalatiunii – cu o retragere minimă de **20,00m**.
- față de limita din spate – cu o retragere minimă de **20,00m**.
- față de limita stanga – cu o retragere minimă de **2,00m**.
- față de calea ferată – cu o retragere minimă de **19,00m** fata de limita din dreapta a parcelei sau la min. **37,10m** fata de axul caii ferate publice – conform aviz S.N.C.F.R..

Zona de implantare a constructiilor este conform Plansei de Reglementari Urbanistice, anexate prezentei documentatii.

Regimul de inaltime

S+P+4E – Subsola + Parter + 4Etaje.

Parametrii urbanistici de utilizare a terenului:

POTmax. = 40% CUTmax. = 3,00

Spatii verzi

Pentru construcțiile propuse vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 25% din suprafața totală a terenului.

Caracteristicile soluției prezentate în planșa „Posibilitati de mobilitate”:

Se propune o clădire pentru INFRASTRUCTURA REGIONALA DE AFACERI SI INOVARE IN SECTORUL TI&C. Proiectul face parte din Planul Integrat de Dezvoltare al Polului de Crestere Timisoara si figureaza pe lista proiectelor prioritare, in cadrul obiectivului strategic 1 „Dezvoltarea economica durabila pe baza industriilor de inalta tehnologie, a informaticii, telecomunicatiilor si serviciilor creative” la pozitia 4.

Infrastructura regionala de afaceri si inovare in sectorul IT&C este conceputa pentru a desfasura urmatoarele tipuri de activitati/servicii:

- Centrul de inovare – incubare in sectorul IT & C. Scopul principal este de a ajuta noile afaceri sa se consolideze. Serviciile de baza acordate firmelor incubate vor consta din : gazduire in infrastructura de incubare, asigurarea facilitatilor comune (internet, sala de conferinte, sala expozitionala, Sali de seminarii, birotica, servicii de secretariat), asigurarea de utilitati gratuit/la pret rezonabil, servicii de consultanta, crearea de parteneriate, asigurarea vizibilitatii (promovare, publicitate). Serviciile se vor asigura pe o perioada de 5 ani.
- Centrul de Afaceri in sectorul IT&C - Scopul principal este de a sprijini agentii economici privati si publi in activitatea economica si de a dezvolta relatiile intre agentii economici locali, regionali si din strainatate. Serviciile de baza sunt servicii de consultanta juridica si/sau afaceri, servicii de transfer tehnologic, intermediere, marketing, servicii de promovare produse si firme pe piata, demonstratii, minishow-uri comerciale, organizare evenimente comerciale, stiintifice, seminarii, intalniri, instruire angajati.

Pe terenul studiat se propune un ansamblu compus din constructii cu regim de inaltime S+P+4E, care va cuprinde:

- Centrul de inovare – incubare in sectorul IT & C
- Centrul de Afaceri in sectorul IT&C
- Spatii de inchiriat destinate companiilor din domeniul IT&C
- Zona administrativa - receptie, curierat, posta, cabinet medical, paza, servicii contabile

Parametrii urbanistici: **POT=16.77%, CUT=0.73**

in care Suprafata terenului conform CF este de:

$S_T = 7.156 \text{ mp}$

Suprafata construita la sol:

$S_S = 1.200,00 \text{ mp}$

Suprafata construita desfasurata supraterrana:

$S_D = 5.200,00 \text{ mp}$

Suprafata construita subterana:

$S_{SB} = 1.400,00 \text{ mp}$

Suprafata construita desfasurata totala:

$S_D = 6.600,00 \text{ mp}$

BILANȚ TERITORIAL PENTRU VARIANTA DE MOBILARE PROPUȘA

Nr	FUNȚIUNEA	EXISTENT		PROPUȘ		
		SUPRAF mp	%	SUPRA F mp	%	
1	Zona institutii si servicii publice, din care:	-	-			
	Constructii	-	-	1.200	16,77	Max. 40%
	Spatii verzi amenajate	-	-	1.817	25,39	Min. 25%
	Circulatii auto/pietonal, parcare	-	-	4.139	57,84	
	TOTAL teren	7.156	100	7.156	100	

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- **Alimentare cu apa, canalizare.**

Apa potabilă

De la conducta stradala si pana la limita de proprietate este prevazut bransament la reseaua de apa potabila, prin conducta din polietilena PE 75 mm, cu piesa de bransare.

Rețelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducte principale de distributie
- camin de bransament, situat la limita de proprietate.

Rețeaua propusa se va executa din conducta din polietilena PE-HD cu diametrul de 75mm, montata in pamant, la 1,10m adancime pe pat de nisip. Rețeaua de distributie se va poza de regula in spatiul verde (in afara zonei carosabile), se va echipa cu **hidranti de incendiu** supraterani amplasati la distante de cca.150m unul de altul si 5m fata de zidurile cladirilor.

Dimensionarea rețelei de distributie s-a facut la debitul Q_s orar max = 15,0 mc/ora si Q_s max = 120,0 mc/zi.

Apa uzată

Canalizarea propusă se va face în **sistem separativ** (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi colectate prin intermediul unei **rețele de canalizare** subterane realizate din tuburi de PVCKG cu Dn 315mm. Această rețea de colectare va descărca apele uzate menajere în sistemul existent centralizat de canalizare al municipiului Timisoara, prin racord la canal, din conducte PVCKG cu D = 315 mm. Pe traseul rețelei de canalizare propusă pe amplasament vor fi prevazute cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1m.

Nu există ape uzate de tip tehnologic.

Sistemul de canalizare cuprinde :

- racordul de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizarea exterioara;
- rețele de canalizare menajera exterioara ;
- rețele de canalizare pluviala exterioara ;
- guri de scurgere si rigole pentru meteorice;

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele uzate vor fi evacuate in canalul colector proiectat, cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul NTPA 002/2002 .

Vor fi intrunite astfel condițiile prevazute de Directiva Cadru Apa 2000/60/EC (WFD).

Apa pluviala

Apele pluviale din zona verde vor ramane in teren.

Apele pluviale provenite de pe acoperisurile cladirilor si de pe suprafetele betonate sunt colectate si deversate, controlat, in canalizarea orasului. Se va realiza un sistem separat de colectare a apelor pluviale provenite de pe acoperis si cele de pe platformele betonate. Datorita pierderilor accidentale de ulei care se pot produce s-a prevazut un separator de hidrocarburi. Apele colectate de pe suprafetele betonate vor trece in separatorul de hidrocarburi iar apoi vor fi deversate la sitemul de canalizare al orasului.

Valorile medii ale necesarului de apă, cerinta la sursă și evacuarea apelor uzate menajere/tehnologiceși meteorice, gradul de recirculare al apei.

- Necesarul de apă:

$$Q_{zimed} = 100 \text{ m}^3 / \text{zi} = 100.000 \text{ l/zi} = 1,16 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax} = 120 \text{ m}^3 / \text{zi} = 120.000 \text{ l/zi} = 1,39 \text{ l/s}$$

$$Q_{oramax} = 15 \text{ m}^3 / \text{h} = 15.000 \text{ l/h} = 4,17 \text{ l/s}$$

Debitul de apa pentru stingerea incendiului cu 2 hidranti exteriori

$$Q_{ie} = 15 \text{ l/s} = 54 \text{ mc/h}$$

Durata de functionare a hidrantilor exteriori $T_e = 3$ ore

- Debite evacuate la canalizare:

$$Q_{uz \text{ zimed}} = 80 \text{ m}^3 / \text{zi} = 80.000 \text{ l/zi} = 0,93 \text{ l/s}$$

- Debite de ape de ploaie de pe constructii si drumurile din interiorul zonei:

$$Q_{colectat} = 5.296,5 \text{ m}^3/\text{an}$$

Nu sunt ape care sa fie recirculate.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel :

- 150 birouri

$$150 \times 6 \text{ KW} / \text{birou.}$$

$$P_i = 900 \text{ kW}$$

$$K_s = 0,3$$

$$P_s = 270 \text{ Kw}$$

Zona studiata va fi dotata cu iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu lampi cu vapori de mercur sau sodiu de 250 W , montate pe stalpii retelei stradale .

Toate lucrarile se vor realiza de catre firme atestate de SC ELECTRICA SA pentru acest gen de lucrari , pe baza proiectelor elaborate de aceasta .

- **Telefonie**

Zona va fi dotata cu retele telefonice subterane, ce se vor realiza de operatori licentiatii din zona , in baza proiectului elaborat de aceasta .

Lucrari necesare :

Realizarea proiectului de telefonizare .

Realizarea retelelor de comunicatii si bransare (se considera 1 post telefonic/ birou).

La proiectare si executie se va respecta legislatia in vigoare.

- **Gaze naturale**

Se va realiza prin extinderea retelei existente de gaze naturale, tinand seama de solicitarile beneficiarilor si in urma obtinerii cotei de gaze naturale de la operatorul licentiat al sistemului de distributie .

Racordarea se va efectua prin bransament de gaze si post de reglare pentru imobil .

Necesarul de gaze naturale pentru cele este estimat la 607,5Nmc/h.

- **Instalații termice**

In zona nu exista retele termice primare/secundare. Se propune asigurarea necesarului termic, in baza **centralei termice proprii**, alimentate cu combustibil **gaze naturale**.

Centralele termice folosite vor avea cazan cu randament ridicat (peste 92%), rezultand astfel emisii reduse de noxe.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

1. Apa Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea si completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, se vor folosi tuburi PVC pentru a se elimina posibilitatea exfiltrățiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Se vor respecta conditiile prevazute de Directiva Cadru Apa 2000/60/EC (WFD).

2. Aerul Obiectivul va putea constitui un factor de poluare a aerului prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor.

Principalii poluanți specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO_x).

Pentru reducerea poluării datorită emisiilor și imisiilor de la centralele termice se vor realiza coșuri de fum corespunzătoare ca și înălțime și diametru util astfel încât nivelul de poluare să se încadreze în prevederile STAS 12574/1987.

Se recomandă utilizarea gazelor naturale ca și combustibil pentru ardere în CT.

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- realizarea unei zone verzi amenajate.
- prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

Se vor respecta astfel prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC

3. Solul Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute măsuri :

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea deșeurilor,
- Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

4. Zgomotul și vibrațiile Obiectivul prin natura activității nu va putea produce zgomote și vibrații. Având în vedere că obiectivele sunt amplasate izolat, iar activitățile se vor desfășura în clădiri închise cu geam de termopan nu se poate pune problema zgomotului sau a vibrațiilor la limita de proprietate.

Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

5. Radiatiile Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Prezentul PUZ presupune schimbarea destinației terenului actual din **zona industrială** în **zonă instituită publică și servicii de interes general**. Această modificare este în concordanță cu dezvoltarea globală a zonei.

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

1. Managementul deșeurilor

Ca urmare a activității desfășurate vor rezulta deșeuri menajere și asimilabile celor menajere.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale comune amplasate într-o încăpăre cu această destinație.

Obligatoriu parcurile propuse vor fi dotate cu mobilier urban (coșuri de gunoi).

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locatarilor, vizitatorilor, personalului și cele rezultate din ambalaje sunt colectate în recipiente cu această destinație și sunt preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, în conformitate cu Legea nr.27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

Pe amplasament nu sunt semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu există efecte reversibile.

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

2. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu se folosesc sau comercializează substanțe periculoase și toxice. Din activitatea desfășurată nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Nu este aplicabilă legislația națională sau comunitară în domeniu.

3. Protecția calității apelor

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile tehnice de execuție, conform cerințelor avizatorilor. După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus (stație de epurare proprie, separator de produse petroliere).

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat în PUZ are suprafața, conform CF, de 7156 mp, integral proprietatea Municipiului Timisoara.

Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării rețelei de drumuri va fi domeniu public.

suprafața teren = 175mp

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal INFRASTRUCTURA REGIONALA DE AFACERI SI INOVATIE IN SECTORUL TI&C – STR. CIRCUMVALATIUNII NR. 4, TIMISOARA s-a efectuat în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 3265 din 29.07.2010 și cu cadrul continuat Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal INFRASTRUCTURA REGIONALA DE AFACERI SI INOVATIE IN SECTORUL TI&C – STR. CIRCUMVALATIUNII NR. 4, TIMISOARA, se va integra în PUG TIMISOARA și va avea o valabilitate de 5ani.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Întocmit,

arh. Loredana Brihac